

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

โดยที่ในปัจจุบันนี้ การพัฒนาที่อยู่อาศัยของอาคารชุดในระดับต่างๆมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างมากมาย ดังจะเห็นได้จากการที่มีอาคารชุดปรากฏขึ้นมากในเขตชุมชน เนื่องจากราคาที่ดินในเมืองและในทำเลที่เป็นเชิงพาณิชย์ไม่สามารถที่จะคุ้มทุนในการก่อสร้างในแนวราบได้ง่าย จึงหันกันมาทำในแนวสูงมากขึ้น และ ในเขตชานเมืองยังสามารถทำกำไรมากหากสร้างคอนโดราคาถูกลง การก่อสร้างในแนวสูงจึงเป็นความจำเป็นที่จะต้องเกิดขึ้น และก่อให้เกิดการอยู่อาศัยในรูปแบบที่ เรียกว่าคอนโดมิเนียม แต่การที่อยู่อาศัยคอนโดมิเนียมจะมีลักษณะที่แตกต่างจากการพักอาศัยตามบ้านพักธรรมดา มาก เพราะมีลักษณะของทรัพย์สินที่เป็นส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคลขึ้นมา โดยลักษณะของการออกแบบที่เหมาะสมกับ โครงสร้าง รายละเอียด คุณภาพของแต่ละโครงการจึงมีความแตกต่างกันมาก ทั้งในด้านของภูมิทัศน์ มาตรฐาน ความสวยงาม ประโยชน์ใช้สอย ความต้องการของผู้อยู่อาศัยในโครงการ การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ก่อให้เกิดปัญหาต่างๆตามมานับประการที่ปรากฏอยู่ในปัจจุบันนี้

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้นจะเห็นว่า การดำเนินการของอาคารชุดในปัจจุบันจะเกิดจากสาเหตุที่สำคัญเป็นหลักอยู่ 2 ประการคือ ประการแรก การออกแบบทางสถาปัตย์ของอาคาร เช่น มีการออกแบบอาคารที่ไม่เหมาะสม หรือ รูปแบบ ขนาดของอาคาร สระว่ายน้ำ ไฟฟ้า ประปาได้มีการออกแบบไว้เหมาะสมหรือไม่ โดยในประเด็นนี้เป็นปัญหาในเรื่องของผู้ที่ออกแบบทั้งในด้านอาคาร ห้องพัก และ ภูมิทัศน์ ตลอดจนการดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดให้มีความเหมาะสม อีกประการหนึ่งคือ การดำเนินการจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดที่ดำเนินการอยู่นั้น มีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการมากน้อยเพียงใด สามารถที่จะแก้ปัญหาให้กับผู้อยู่อาศัยได้มากน้อยเพียงใดด้วย

การศึกษาวิจัยครั้งนี้จึงมีแนวทางที่จะมุ่งพิจารณาจากสาเหตุและอุปสรรคในการดำเนินการบริหารอาคารชุดเฉพาะประเด็นในเรื่องของการดูแลรักษาอาคารชุด ที่เกิดจากลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดเป็นหลักสำคัญ เพื่อที่จะได้เป็นผลการวิจัยที่ให้กับผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายทั้งภาครัฐและเอกชนได้พิจารณาถึงมาตรฐานในการออกแบบทางกายภาพให้เหมาะสมกับการดำเนินการต่อไปในอนาคตของนิติบุคคลอาคารชุด และ ไม่ก่อให้เกิดปัญหาและอุปสรรคในการดูแลอาคารชุดต่อไปในระยะยาวด้วย

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพของวัสดุตกแต่งและอุปกรณ์ติดตั้งของระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกว่ามีความเหมาะสมมากต่อการดูแลรักษามากน้อยเพียงใด
2. เพื่อศึกษาสภาพปัญหาของการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางอันเนื่องมาจากลักษณะทางกายภาพ ที่ได้ออกแบบและกำหนดไว้
3. เพื่อหาแนวทางที่สอดคล้องและเหมาะสมของลักษณะทางกายภาพกับการจัดการและการดูแลรักษาอาคาร ทรัพย์สินส่วนกลางให้มีความเหมาะสมต่อไป
4. เพื่อเสนอแนวทางและข้อมูลให้แก่ภาครัฐและภาคเอกชนได้แก่ ผู้ประกอบการ นักพัฒนา ผู้ออกแบบ ผู้บริโภค ผู้อยู่อาศัย ผู้จัดการอาคารชุด ผู้ประเมินทรัพย์สิน และ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และ การดูแลรักษาอาคารและทรัพย์สินส่วนกลางต่อไป

ขอบเขตของการศึกษา

1. ทำการศึกษาเฉพาะลักษณะทางกายภาพของอาคารชุด ในระดับราคาสูงที่มีพื้นที่ไม่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 20,000 บาท(ราคาขายในปี พ.ศ. 2532)และอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างก่อนปี 2535 และทำการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้วและทำการเลือกตั้งคณะกรรมการและแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และมีผู้อยู่อาศัยแล้วตั้งแต่ร้อยละ 50 ของจำนวนการห้องชุดทั้งหมดขึ้นไป เป็นอาคารสูง หรือ อาคารขนาดใหญ่พิเศษตามความหมายในกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ซึ่งจะเป็นตัวแทนของการศึกษาตามวัตถุประสงค์ของอาคารชุดที่มีระดับราคาสูงได้เป็นอย่างดีในครั้งนี้อย่างน้อย โดยจะทำการสำรวจจากอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครจำนวน 6 แห่งบนถนนสุขุมวิทตอนต้นจำนวน 4 แห่ง ถนนเพลินจิต 1 แห่ง และ ถนนสาทร 1 แห่ง ที่ได้กำหนดไว้ในกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษานั้น (ไม่ทำการศึกษาคอนโดมิเนียมในรูปแบบของสำนักงานหรือแบบตากอากาศ)

2. ทำการสำรวจเฉพาะผู้จัดการนิติบุคคลหรือผู้จัดการอาคารแล้วแต่ว่าผู้ใดจะเป็นผู้ที่ทำหน้าที่จัดการหรือดูแลเต็มเวลาทำการในทุกแห่งจำนวน 6 คนเพื่อที่จะได้เก็บรวบรวมข้อมูลประกอบการศึกษาในครั้งนี้อย่างน้อย

3. ทำการศึกษาเฉพาะปัจจัยในเรื่องของลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยที่จะมี ผลต่อการดูแลรักษาอาคารและทรัพย์สินส่วนกลางที่กำหนดไว้ โดยทำการศึกษาเฉพาะในประเด็นของความสะดวกในการดูแลรักษาเท่านั้น โดยกำหนดเกณฑ์มาตรฐานจากแนวคิดของนักวิชาการเป็นกรอบในการวัด เพื่อทดสอบกับกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษา ว่าอยู่ในเกณฑ์ที่กำหนดหรือสูงกว่าหรือต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้

4. การศึกษาในปัจจุบันเน้นการศึกษาไปที่ ความสะดวกในการบำรุงรักษา ลดต้นทุนในการดูแล ความปลอดภัยตามกฎหมายว่าด้วยอาคารสูง และวัสดุที่ใช้เพื่อจะอำนวยความสะดวกในการดูแลรักษา โดยไม่ได้ศึกษาในแง่ของความสวยงามและประโยชน์ในแง่มุมของสถาปนิก

5. การศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาในมิติของผู้ดูแลการรักษาคอนโดมิเนียมเป็นหลักสำคัญในการเปรียบเทียบ ซึ่งแตกต่างกับมิติของสถาปนิก หรือ วิศวกร ที่มีเกณฑ์การวัดที่สูงกว่า

วิธีการศึกษา

1. ทำการศึกษาจากเอกสาร บทความทางวิชาการ และ งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง นำมาสร้างตัวแปรและเกณฑ์มาตรฐานที่จะนำมาใช้ในการศึกษา และรวมเอกสารจากโครงการที่เป็นกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษาเพื่อการนำมาวิเคราะห์ประกอบการศึกษา

2. ทำการศึกษาในภาคสนามโดยส่งพนักงานทำการสำรวจตามตัวแปรที่ได้กำหนดไว้ในแบบสำรวจที่สร้างขึ้น เพื่อนำมาเป็นข้อมูลเพื่อหาข้อสรุป โดยทำการสำรวจจากกลุ่มผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้จัดการอาคาร ประกอบการวิเคราะห์ข้อมูลต่อไป

3. ทำการสังเกตการณ์ในพื้นที่จริงประกอบการศึกษาด้วย

สมมติฐานในการศึกษาคั้งนี้

ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้ตั้งสมมติฐานประกอบการศึกษาไว้ดังต่อไปนี้

1. ลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดส่งผลโดยตรงต่อความสะดวกในการดูแลรักษาอาคารชุด
2. ประสิทธิภาพในการจัดการมีความแตกต่างกันอันเป็นผลมาจากลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดที่แตกต่างกัน

นิยามศัพท์ในการวิจัยครั้งนี้

ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้กำหนดนิยามศัพท์ในการวิจัยไว้ดังต่อไปนี้

พระราชบัญญัติ หมายถึง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และ กฎกระทรวง
ต่างๆที่ออกมาตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน

อาคารชุด หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆโดย
แต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางและเป็น
อาคารชุดเฉพาะในกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษานั้น

ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึง ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้
เป็นเจ้าของของห้องชุดแต่ละราย

ห้องชุด หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะบุคคล

ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดิน
หรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมกัน และ หมายถึง ทรัพย์สิน
สินที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และเป็นมุมมองของผู้ดูแลอาคาร

เจ้าของร่วม หมายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละชุด

หนังสือกรรมสิทธิ์อาคารชุด หมายถึง หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล
และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย

นิติบุคคลอาคารชุดหมายถึงนิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตาม พรบ.อาคารชุด พ.ศ. 2522

ผู้จัดการ หมายถึง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้จัดการอาคารที่ทำการศึกษาในกลุ่ม
ตัวอย่างการวิจัยเท่านั้น

ผู้อาศัย หมายถึง ผู้อาศัยในโครงการอาคารชุดจำนวน 6 โครงการที่ทำการศึกษาค้นคว้าที่นั่น

ลักษณะทางกายภาพ หมายถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับลักษณะของอาคารชุดพักอาศัยเฉพาะในส่วนกลางของทรัพย์สินส่วนกลางและหมายถึงปัจจัยต่างๆ 4 กลุ่มเท่านั้น คือ กลุ่มปัจจัยภายนอกอาคาร ได้แก่ สวนและต้นไม้ ถนน ทางเดินและที่จอดรถ ผนังภายนอกอาคาร หลังคาและแดดฟ้า กลุ่มปัจจัยภายในอาคาร ได้แก่ พื้นบันไดและวัสดุปูพื้น ผนังและเพดาน ระบบลิฟท์ ประตูหน้าต่าง สถานที่เก็บและทิ้งขยะมูลฝอย ห้องน้ำส่วนกลาง กลุ่มปัจจัยด้านระบบของอาคาร ได้แก่ ระบบประปาและสุขาภิบาล ระบบไฟฟ้า ระบบเครื่องกล ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย และ กลุ่มปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวก ได้แก่ สระว่ายน้ำและสนามเทนนิส

การดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง การดูแลทรัพย์สินส่วนกลางในการดูแลรักษาเฉพาะปัจจัยที่จะทำการศึกษารวมทั้งปัจจัยภายนอกอาคาร ปัจจัยภายในอาคาร ปัจจัยระบบอาคาร และปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวกและบริการ ตามลักษณะทางกายภาพที่กำหนดไว้

ความปลอดภัย หมายถึงการดูแลความปลอดภัยที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลางที่นั่น ไม่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินส่วนบุคคลของผู้อาศัย

สะดวกในการดูแล หมายถึง การไม่ใช้เครื่องมือ หรือ วิธีการที่ซับซ้อนในการดูแลรักษา และ ไม่สิ้นเปลืองเวลาในการดูแลรักษาทรัพย์สินนั้น

เกณฑ์ที่เหมาะสม หมายถึง การไม่ใช้เครื่องมือ หรือ วิธีการที่ซับซ้อนในการดูแล และอาจสิ้นเปลืองเวลามาก หรือ การไม่สิ้นเปลืองเวลาในการดูแลรักษา แต่อาจต้องใช้เครื่องมือหรือวิธีที่ซับซ้อนในการดูแลรักษา

ไม่สะดวกในการดูแล หมายถึง การที่จะต้องใช้เครื่องมือหรือวิธีการพิเศษที่มีแนวทางสลับซับซ้อนในการดูแลรักษา และ สิ้นเปลืองเวลาในการดูแลรักษา

กลุ่มตัวอย่างที่จะทำการศึกษาคั้งนี้

เนื่องจากอาคารชุดที่พักอาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครนั้นมีเป็นจำนวนมาก และมีลักษณะการออกแบบ ราคาที่มีความแตกต่างกันด้วย แต่จากการระบุขอบเขตของการศึกษาที่งานวิจัยคั้งนี้จะทำการศึกษาเฉพาะในคอนโดมิเนียมที่มีราคาสูงที่มีพื้นที่ขายไม่ต่ำกว่า 20,000 บาท(ในปี 2532) โดยจากสำรวจของ คี เอส แลนด์ พบว่ามีเพียง 29 อาคารจาก 134 อาคารที่เข้าเกณฑ์ราคาดังกล่าว และตามขอบเขตการศึกษาที่ศึกษาเฉพาะจำนวนผู้อยู่อาศัย และเรื่องเป็นอาคารสูงขนาดใหญ่ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 33 ด้วยแล้วประกอบกับพิจารณาจากพื้นที่ที่จะเป็นตัวแทนของการศึกษาในย่านธุรกิจสำคัญคือ ย่าน สุขุมวิทคอนตัน และย่านเพลินจิต และ สาขรที่กำลังมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว ความข้อกำหนดตามเงื่อนไขดังกล่าวแล้วจึงทำการศึกษาจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 6 แห่งดังต่อไปนี้คือ

1. ริชมอนด์ พาเลส	สถานที่ตั้ง สุขุมวิท 43
2. เซ็นจูรี่ ไฮท์	สถานที่ตั้ง สุขุมวิท 23
3. เดอะเพรสซิเดนทพาร์ค	สถานที่ตั้ง สุขุมวิท 24
4. ดีเอสทาวเวอร์	สถานที่ตั้ง สุขุมวิท 33
5. สมคิดการ์เด้นส์	สถานที่ตั้ง ถนนเพลินจิต
6. สาขรพาร์คเพลส	สถานที่ตั้ง ถนนสาขร

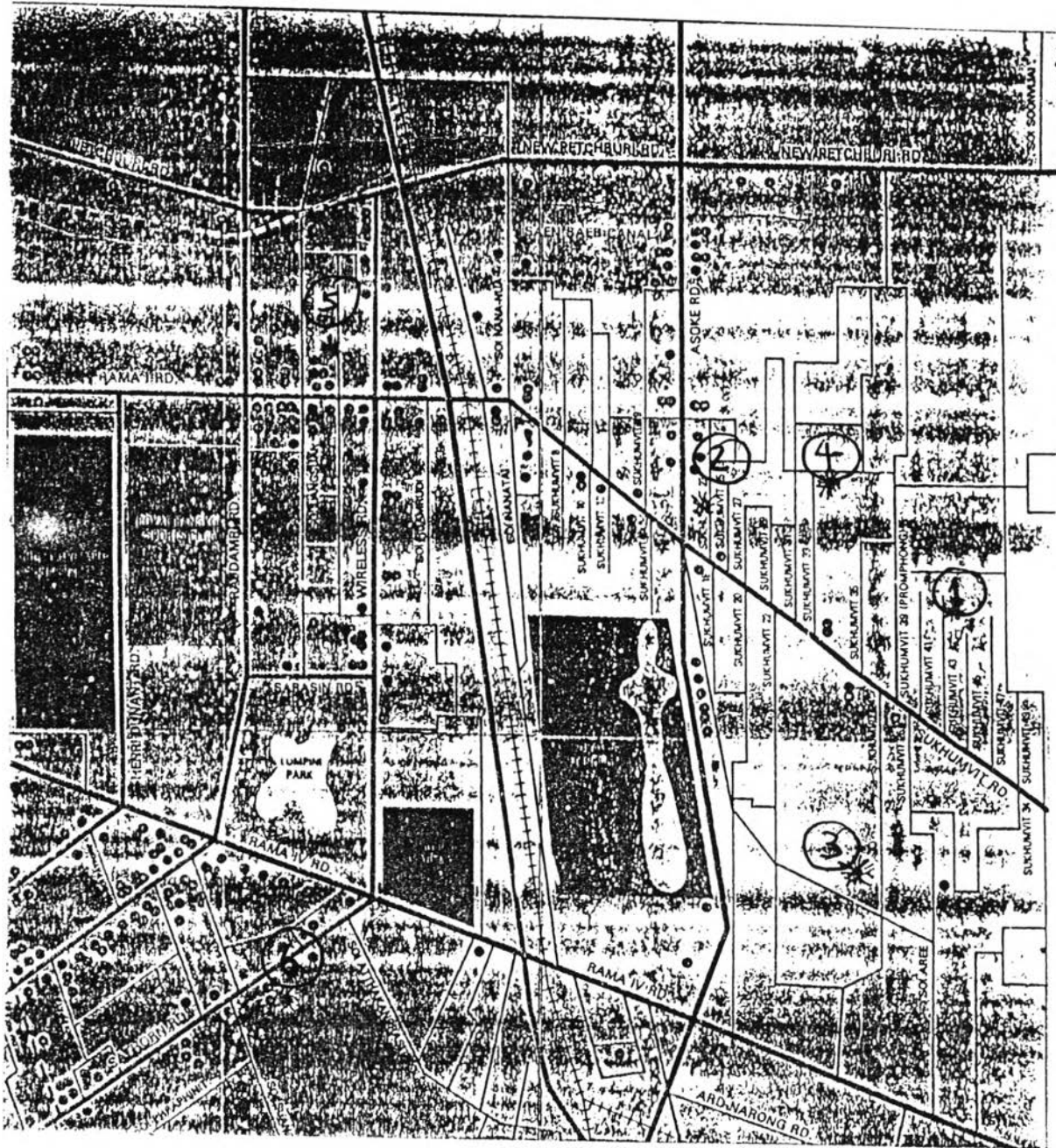
ผลที่คาดว่าจะได้รับ

การวิจัยคั้งนี้ผู้วิจัยได้กำหนดไว้ว่าจะเกิดผลดังต่อไปนี้คือ

1. ผู้ประกอบการ ผู้ออกแบบอาคารชุด ในระดับราคาสูงจะได้มีข้อมูลที่เป็นแนวทาง และข้อมูลในการที่จะทำการพัฒนาและออกแบบอาคารชุดให้เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมายและสามารถที่จะจัดการดูแลรักษาอาคารได้สะดวกและเป็นประโยชน์แก่ส่วนรวม

2. ผู้บริโภคจะได้เป็นข้อมูลในการเลือกรื้อคอนโดมิเนียมในเรื่องของลักษณะทางกายภาพและคุณสมบัติที่เหมาะสม เพื่อการตัดสินใจซื้อต่อไปด้วย

3. เจ้าของกิจการ นิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการ ผู้จัดการอาคารชุด จะได้นำแนวทางไปปรับปรุงการดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น
4. ภาครัฐจะได้นำไปใช้เป็นข้อมูลที่เหมาะสมต่อการนำไปวางข้อกำหนดต่อไป เช่น ในการออกแบบ การก่อสร้างอาคารชุด เพื่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้บริโภคและให้การดูแลทรัพย์สินส่วนกลางที่มีประสิทธิภาพไม่เป็นปัญหาต่อสังคม
5. เพื่อให้หน่วยงานอื่นๆที่เกี่ยวข้องเช่น สถาบันการเงิน ธนาคาร ได้ใช้เป็นแนวทางในการประเมินสภาพ มูลค่าอาคาร หองชุด และ ทรัพย์สินส่วนกลางหรือส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป



ภาพที่ 1 แสดงแผนที่ตั้งโครงการที่นำมาศึกษา